



Hak cipta dan penggunaan kembali:

Lisensi ini mengizinkan setiap orang untuk mengubah, memperbaiki, dan membuat ciptaan turunan bukan untuk kepentingan komersial, selama anda mencantumkan nama penulis dan melisensikan ciptaan turunan dengan syarat yang serupa dengan ciptaan asli.

Copyright and reuse:

This license lets you remix, tweak, and build upon work non-commercially, as long as you credit the origin creator and license it on your new creations under the identical terms.

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1 Profil Perusahaan

2.1.1 Sejarah PT Alam Sutera Realty Tbk

PT Alam Sutera Realty Tbk adalah anak perusahaan dari grup Argo Manunggal yang bergerak di bidang *property developer*, didirikan oleh Harjanto Tirtohadiguno pada 3 November 1993. Awalnya perusahaan ini bernama PT Adhiutama Manunggal, kemudian berganti nama menjadi PT Alam Sutera Realty Tbk pada 19 September 2007. Pada tahun 1994 Perusahaan mulai mengembangkan proyek pertama di sebuah kawasan terpadu bernama Alam Sutera yang terletak di Serpong Utara, Tangerang Selatan, provinsi Banten dan berlanjut hingga saat ini. Selain itu Alam Sutera juga melakukan pengembangan ke daerah Riau, Batam, Cianjur, dan Bali.

Perusahaan ini menjadi perusahaan publik dan tercatat di Bursa Efek Indonesia sejak tanggal 18 Desember 2007. Saat ini perumahan Alam Sutera merupakan *price leader* untuk kawasan Serpong dimana harga tanah di Alam Sutera mencapai 8 jt/m² pada tahun 2011. Hal ini karena dibukanya akses tol langsung (Via tol Jakarta-Merak) ke kawasan Alam Sutera pada tahun 2009. Konsep bisnis ke depannya adalah untuk membangun properti yang mendatangkan nilai sewa seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan *exhibition center*.

Kawasan yang telah berhasil dikembangkan adalah perumahan, apartemen, mall, dan *superblock* di kawasan Serpong, Kota Tangerang Selatan, dengan posisi yang berdekatan dengan beberapa pengembang besar, antara lain BSD, Summarecon Serpong, Paramount Serpong, dan Lippo Village.

Lokasi yang menjadi pusat pengembangan saat oleh Alam Sutera adalah Alam Sutera *Superblock* (kawasan komersial dan juga perumahan Sutera Victoria) dan perumahan Suvarna Padi Golf Estate di Pasar Kemis Tangerang. Perumahan ini juga dilengkapi dengan

fasilitas umum dan sosial seperti rumah ibadah, taman bermain, rumah sakit, mal dan hotel. Selain membangun perumahan, ASRI juga membangun tempat belanja yaitu Mall Alam Sutera.

Portofolio pembangunan ASRI di Alam Sutera meliputi pengembangan sentral makanan dan hiburan yaitu Flavor Bliss, pasar modern (lebih dikenal dengan Pasar Delapan), Apartemen *Silkwood Residence*, gedung perkantoran, dan gudang multi fungsi. Dengan pengembangan ini, ASRI berencana untuk memberikan nilai tambah bagi konsumennya, serta menghasilkan *recurring income* guna mengurangi ketergantungan terhadap kondisi ekonomi dan iklim di industri properti Indonesia.

Sebagai perusahaan pengembang, kuatnya pendapatan berulang, seperti dari sewa properti, menjadi kunci sukses untuk bertahan dan tumbuh. Mengetahui hal tersebut, sejak tahun 2010, ASRI mulai serius untuk memperbesar pendapatan berulang dengan mengembangkan beberapa area komersial.

Area tersebut terdiri dari apartemen, mall, taman bermain, flavor bliss, hotel dan *convention center*. Kami mengestimasi setelah tahap pertama pembangunan mall selesai pada September 2012, mall tersebut akan menghasilkan sekitar 40 miliar pendapatan di tahun 2012.

Salah satu pengembangan sentral yang dibuat oleh PT Alam Sutera Realty dalam bidang makanan adalah The Flavor Bliss yang terletak pada gerbang masuk kawasan Alam Sutera. The Flavor Bliss yang merupakan sebuah destinasi kuliner dan hiburan untuk keluarga yang terletak di kawasan Alam Sutera, memiliki total luas area sebesar 6,5 hektar. The Flavor Bliss di dirikan sebagai jawaban atas kerinduan masyarakat Alam Sutera, Serpong, dan sekitarnya, akan hadirnya sebuah tempat untuk menghabiskan waktu bersantai dengan fasilitas yang lengkap, nyaman, dan menawarkan beragam jenis pilihan baik untuk makan, berbelanja, hingga kawasan bermain.

Gambar 2.1
Logo The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: theflavorbliss.com

Mengusung tema “*Eat, Play, Shop*”, The Flavor Bliss Alam Sutera hadir dengan memberikan pilihan lain dalam menghabiskan waktu dengan keluarga dan orang-orang terdekat. Dalam kawasan seluas 6,5 hektar tersebut, The Flavor Bliss dilengkapi dengan kurang lebih 25 jenis *tenants* makanan yang dapat dipilih oleh pengunjung. Mulai dari Eastern Kopitiam, The Harvest, Sushi Tei, Ikkudo Ichi, Starbuck, The Grand Ni Hao, hingga Bandar Djakarta dan masih banyak pilihan lainnya, ikut hadir menjadi pilihan tempat makan untuk keluarga.

Gambar 2.2
Beberapa Contoh Tenant The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: theflavorbliss.com

Pada bagian untuk bermain pun The Flavor Bliss menyediakan arena futsal yaitu Spartan Futsal Area. Spartan merupakan arena futsal seluas 4.000 Meter persegi yang terletak di area Flavor Bliss Alam Sutera, didirikan pada Juli 2011. Tempat ini memiliki 4 lapangan berstandar nasional dan 1 lapangan berstandar internasional. Keberadaan Spartan seperti menjawab keinginan mereka yang merindukan tempat bermain futsal yang memiliki kualitas baik, bersih, dan terawat. Keberadaan Spartan cukup dicintai, itu dibuktikan dengan hampir 850 tim yang bermain setiap bulannya di Spartan.

Selain 4 lapangan berstandar nasional dan 1 lapangan berstandar internasional, Spartan juga memiliki tribun yang nyaman untuk para suporter, *private lockers*, *Plasma TV* yang dilengkapi dengan video dan *sound system*, dan *extra large parking space*.

Gambar 2.3
Spartan Futsal, The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: theflavorbliss.com

Tidak hanya itu, The Flavor Bliss juga menyediakan kawasan bermain Paint Ball Sport yang bernama PATRIOT. Sebuah lahan seluas 2 HA menjadi tempat berdirinya area main satu jenis olahraga penguji

adrenalin: *paintball*. Patriot Paintball Sport berdiri di area Flavor Bliss Alam Sutera pada tahun 2008, kemudian direnovasi pada 2011.

Patriot *Paintball* merupakan lapangan *paintball* terbesar di area Jabodetabek, memiliki beberapa fasilitas seperti 2 lapangan tanding (*Hamburger Hill* dan *Jungle Jungle*), area beristirahat yang nyaman, bersih, dan memiliki kafe sendiri, serta fasilitas standar yang terjamin kebersihannya (*toilet*, *private lockers*, dan *extra large parking space*).

Walau jenis olahraganya cukup berbahaya, Patriot menjamin tingkat keamanannya cukup tinggi. Ini dibuktikan dengan disediakan perlengkapannya seperti seragam, senjata semi *automatic*, *google* (pelindung wajah), dan *body protector*; dan instruktur yang siap siaga mendampingi.

Gambar 2.4
PATRIOT *Paintball*, The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: theflavorbliss.com

Selain arena untuk bermain, The Flavor Bliss juga menyediakan tempat untuk pengunjung yang ingin berbelanja, salah satunya adalah *Vintage Vibes* yaitu *The Biggest Preloved Store in Southeast Asia* sebagai wadah barang *preloved* terbesar di Asia Tenggara yang dibuka

pertama kali pada tanggal 9 September 2018, *Vintage Vibes* hadir dengan berbagai variasi barang *preloved branded* yang berkualitas dengan harga miring, mulai dari pakaian pria dan wanita beserta aksesorisnya hingga bermacam buku lawas dan perabotan rumah tangga. Tidak hanya kepuasan berbelanja yang Anda dapatkan, namun Anda juga diajak untuk bernostalgia kembali dengan barang-barang antik yang ada. *It's the right place for you Vintage lovers!*

Bagi pengunjung yang ingin berbelanja buah-buahan, makanan ringan, juga tidak perlu bingung atau khawatir karena The Flavor Bliss menghadirkan Rumah Buah/Total Buah bagi yang ingin berbelanja buah-buahan segar hingga makanan ringan. Rumah Buah merupakan *supermarket* yang menjual berbagai jenis buah, mulai dari lokal hingga import, bahkan yang sulit ditemukan di tempat lain. Kesegaran merupakan jaminan utama dari Rumah Buah/Total Buah, sehingga seluruh buah yang dijual telah melewati serangkaian proses *quality control*. Tujuannya, tentu saja, memastikan kepuasan pelanggan dalam mendapatkan buah yang mereka inginkan.

Tidak hanya buah, Rumah Buah/Total Buah juga menyediakan sayuran serta makanan ringan dan minuman *import*. Apabila pelanggan haus setelah berbelanja, *juice corner* bisa jadi pilihan untuk menghilangkan dahaga, ditemani dengan rujak buah tradisional dan aneka buah potong.

Gambar 2.5
Rumah Buah/ Total Buah, The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: theflavorbliss.com

The Flavor Bliss juga memberikan ruang lebih atau yang disebut dengan Ring-O, dimana tempat tersebut biasanya menyuguhkan LIVE musik, *event* dan kegiatan acara lainnya yang biasa dilaksanakan oleh The Flavor Bliss sendiri. Ring-O sendiri bersifat *outdoor area*, sehingga memungkinkan untuk menampung dalam jumlah banyak pengunjung yang ingin melihat acara atau *event* yang sedang berlangsung. Ring-O sendiri pada kesehariannya dibuat menjadi tempat untuk *hang out* karena pihak The Flavor Bliss menyediakan tempat duduk santai (*bean bag*) sehingga pengunjung dapat menikmati suasana di The Flavor Bliss.

Pada malam hari, area Ring-O akan dihiasi oleh lampu-lampu yang menyala pada setiap sudut area dan bagian atas tempat untuk bersantai. Dalam area Ring-O juga dikelilingi oleh *booth* para tenant yang menjual beberapa minuman dan makanan ringan yang dapat menemani pengunjung untuk bersantai.

Gambar 2.6
Suasana Ring-O pada Malam Hari di The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: Olahan Peserta Kerja Magang

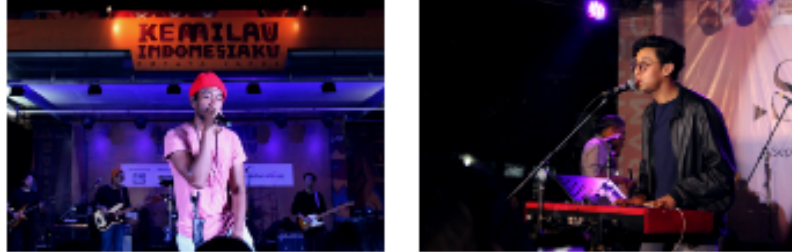
Gambar 2.7
Suasana Ring-O pada Siang Hari di The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: Olahan Peserta Kerja Magang

Maka dengan itu, di area Ring-O sendiri suka digunakan sebagai tempat untuk acara-acara baik acara yang dibuat oleh The Flavor Bliss sendiri ataupun pihak di luar The Flavor Bliss yang ingin menggunakan area Ring-O untuk membuat sebuah acara. The Flavor Bliss membuka area Ring-O bagi pihak-pihak yang membutuhkan area *outdoor* untuk membuat acara yang bisa menampung pengunjung dalam jumlah banyak.

Gambar 2.8
Sederet Event di Ring-O, The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: theflavorbliss.com

Pengunjung The Flavor Bliss juga bisa mengunjungi salah satu toko kue yang satu ini, yaitu The Harvest. Berdiri pada tahun 2004, The Harvest menjadi toko kue pertama yang berbasis *European Style Pastry* di Indonesia. Sudah belasan tahun beroperasi, The Harvest memiliki 20 *outlet* yang tersebar di Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Malang. salah satunya di area Flavor Bliss Alam Sutera.

Gambar 2.9
The Harvest



Sumber: theflavorbliss.com

Saat pertama kali berdiri, The Harvest sudah berhasil menarik khalayak ramai karena rasa kue yang dianggap berbeda dari kue-kue kebanyakan. Ditambah dengan sistem pelayanan cepat dan *packaging* yang memiliki desain menarik, The Harvest sukses

menarik pasar untuk mencintai produknya. Kini tidak hanya berkecimpung pada *pastry*, The Harvest juga menyediakan Gelato, es krim asal Italia rendah lemak dengan berbagai macam rasa yang turut dijual di *outlet*-nya.

Pengunjung tidak perlu khawatir, karena kue-kue yang dijual di The Harvest bisa dibeli per *slice* (per potong) dengan harga yang terjangkau dan rasa yang dijamin lezatannya. Selain kue, di The Flavor Bliss pengunjung juga bisa menikmati suguhan berbagai jenis daging dengan kualitas yang sudah tidak perlu diragukan cita rasanya.

Stevan *Meat Shop* pertama kali berdiri di area Pesanggrahan dan memiliki *speciality* sebagai *meat shop and food store*. Seiring dengan berkembangnya keinginan konsumen, Stevan *Meat Shop* juga menyediakan fasilitas untuk meng-*grilled* daging di *outlet*-nya secara langsung. Walau sudah cukup lama berdiri, baru di Flavor Bliss Alam Sutera ini Stevan *Meat Shop* memiliki area restoran, tepatnya pada Desember 2010. Bersama dengan *meat shop and food store*, keragaman restoran ini membuat konsumen semakin banyak berdatangan.

Gambar 2.10
Stevan Meat Shop The Flavor Bliss



Sumber: theflavorbliss.com

Berfokus pada daging-daging yang berkualitas internasional namun memiliki harga terjangkau seperti *US Beef*, *Australian Angus Beef*, *Wagyu Beef*, dan *Local Prime Beef*, Stevan Meat Shop menawarkan satu konsep resto yang berbeda dibanding restoran-restoran *steak* sejenis. Selain daging, Stevan juga menyediakan ikan impor seperti *Sea Bass*, *Salmon*, *Halibut*, *Black Cod*, dan *Trout*, serta ikan lokal dari Makassar seperti *Red Snapper*, *White Snapper*, *Baramundi*, dan *Tuna*.

Tidak ketinggalan, selain restoran-restoran yang ada di dalam area The Flavor Bliss, ada juga pasar 8 Alam Sutera yang masih menjadi bagian The Flavor Bliss. Letak dari pasar 8 Alam Sutera pun berada tepat di seberang The Flavor Bliss. Pasar 8 Alam Sutera ini merupakan pasar modern satu-satunya yang berada di kawasan Alam Sutera. Dari pagi hingga siang, pasar ini akan dipenuhi oleh warga baik dari alam sutera sendiri maupun luar alam sutera untuk berbelanja kebutuhan rumah tangga.

Jika berkunjung pada malam hari, pasti akan melihat ramainya pengunjung yang ingin kuliner malam di pasar 8 Alam Sutera tersebut. Kuliner malam di pasar 8 Alam Sutera dimulai pukul 18.00-23.00 WIB. Mulai dari anak-anak hingga orang tua selalu meramaikan tempat kuliner malam pasar 8 Alam Sutera, untuk makan bersama keluarga ataupun sekedar berjalan untuk membeli jajanan.

Gambar 2.11
Pasar 8 The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: serpongku.com

2.1.2 Visi dan Misi Perusahaan

Setiap perusahaan tidak dapat dipungkiri pasti mempunyai visi dalam jangka panjang dan misi yang kuat. PT Alam Sutera Realty, Tbk mempunyai fondasi yang dipegang kuat dalam menjalankan atau menerapkan pandangan dan tugasnya, yaitu visi dan misi perusahaan.

Visi dan misi PT Alam Sutera Realty, Tbk, yaitu:

1. Visi Perusahaan

Menjadi pengembang properti terbaik yang menekankan pada inovasi untuk meningkatkan kualitas hidup

2. Misi Perusahaan

- Inovatif berkualitas dalam membangun komunitas yang nyaman, aman, dan sehat.
- Untuk karyawan, kami memberikan peluang untuk tumbuh dan menciptakan lingkungan kerja yang profesional berdasarkan nilai-nilai perusahaan, dimana semua karyawan dapat menyadari potensi mereka, meningkatkan produktivitas perusahaan.
- Untuk pemegang saham, kami membangun tata kelola yang hati-hati untuk mempertahankan pertumbuhan berkelanjutan perusahaan.

- Untuk mitra bisnis, kami membangun hubungan yang saling menguntungkan dan berkelanjutan untuk menjadi mitra pilihan.
- Untuk pemangku kepentingan, kami memaksimalkan potensi semua pengembangan properti melalui pengembangan terintegrasi untuk memberikan nilai pengembalian yang tinggi.

Dalam menjalankan Visi dan Misinya, PT Alam Sutera Realty, Tbk memiliki salah satu cara untuk merealisasikannya, yaitu dengan program atau konsep yang bernama 5R (Ringkas, Rapih, Resik, Rawat, dan Rajin). 5R merupakan konsep pengelolaan tempat kerja secara benar dan teratur untuk mendukung peningkatan produktivitas kerja secara kontinu, secara singkat dijelaskan sebagai berikut:

1. Ringkas

Memilah, merapikan, dan memisahkan barang atau dokumen dengan teratur berdasarkan penggunaannya dari barang yang sering digunakan hingga tidak digunakan.

2. Rapih

Memberikan tanda atau keterangan kepada barang atau dokumen dan menata atau menyusun sesuai dengan kategori masing-masing pada tempat penyimpanan.

3. Resik

Memastikan lingkungan kerja yang sehat, bersih, dan nyaman untuk bekerja.

4. Rawat

Standardisasi yang dilakukan untuk menjaga dan melindungi terhadap apa yang sudah dilakukan sebelumnya (Ringkas, Rapih, dan Resik)

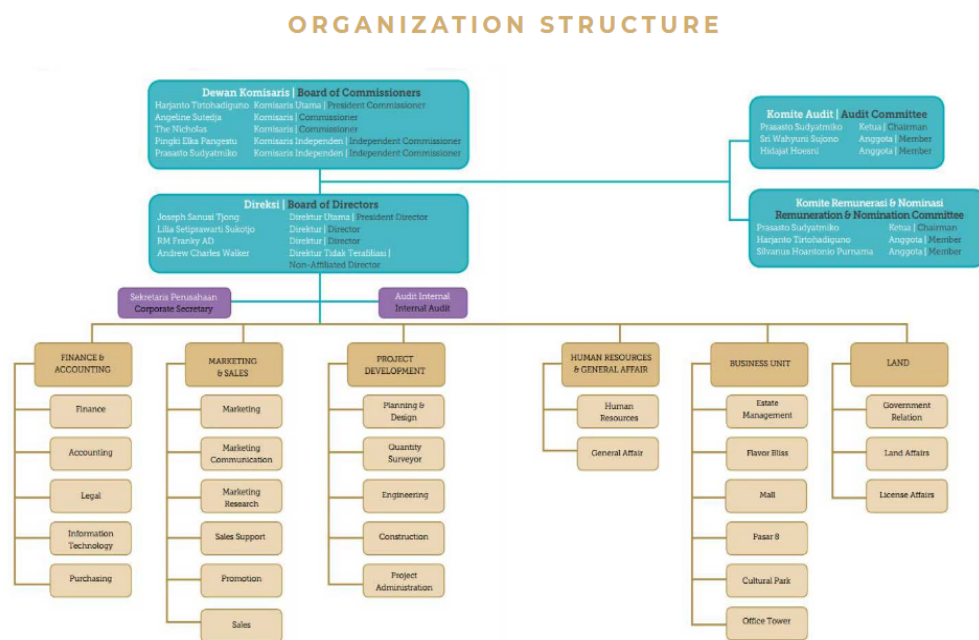
5. Rajin

Konsistensi dan kesinambungan dalam melakukan budaya 5R di lingkungan kerja masing-masing.

2.1.3 Struktur Organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk

Adapun struktur organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk menggunakan sistem organisasi garis dan staf. Berikut ini dapat dilihat susunan atau struktur organisasi dari PT Alam Sutera Realty Tbk.

Gambar 2.12
Struktur Organisasi PT Alam Sutera Realty Tbk



Sumber: www.alam-sutera.com

2.2 Ruang Lingkup Departemen

2.2.1 Departemen *Advertising and Promotion*

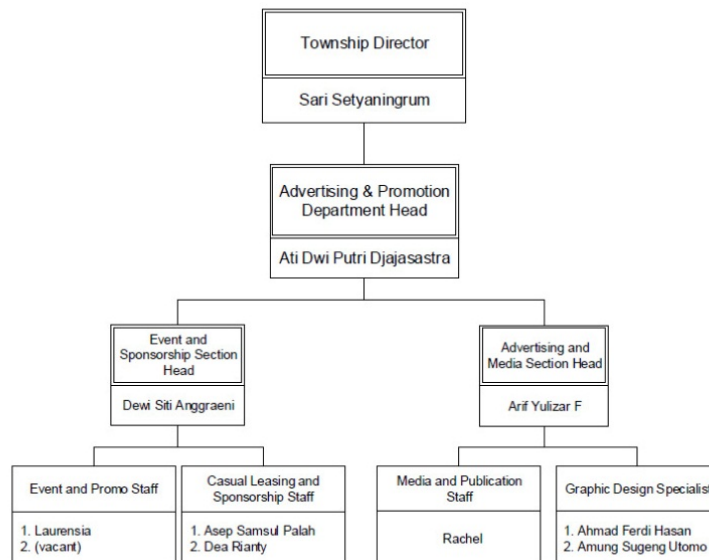
Departemen *Advertising & Promotion* yang dilakukan oleh The Flavor Bliss ini merupakan Departemen yang melakukan kegiatan *marketing communication* karena semua kegiatan di dalamnya berkaitan dengan pemasaran dengan lingkup hanya di *Township Alam Sutera*.

Departemen *Advertising & Promotion* mempunyai empat subdivisi, yaitu *Event and Promotion & Casual Leasing and Sponsorship* yang diketuai oleh *Event & Sponsorship Section Head* dan

Media and Publication & Graphic Design Specialist yang diketuai oleh *Advertising and Media Section Head*.

Setiap divisi memiliki tanggung jawab tersendiri. Divisi *Advertising & Promotion*, bertanggung jawab dalam menyusun pengembangan promosi *Township* secara keseluruhan, memonitori pekerjaan tim AP (*Event and Sponsorship Section* dan *Advertising and Media Section*), membuat rencana kerja secara individu dan tim, memonitori pengeluaran agar tidak melampaui anggaran.

Gambar 2.13
Struktur Departemen Advertising & Promotion
The Flavor Bliss Alam Sutera



Sumber: Internal Perusahaan